

伊賀市景観計画改定業務委託仕様書

I 業務の目的

伊賀市では、平成 21 年に策定された現行の景観計画から 15 年が経過し、その間に人々の生活スタイルが変化しました。その結果、現行計画が時代のニーズに合致していない状況です。このため、これまでの事例を踏まえ、現代のニーズに対応し、自然、歴史、文化など地域の個性と特色を生かした「伊賀らしい」良好な景観まちづくりを目指す景観計画への改定を行うことを目的とします。

II 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、伊賀市全域とする。

III 業務の内容

1. 計画準備

本業務の目的を十分に把握したうえで、業務の内容、実施方針、スケジュール、及び実施体制等を記載した業務計画書を作成する。

2. 現状把握

(1) 上位関連計画等の整理

伊賀市総合計画、都市計画マスタープラン、及び歴史的風致維持向上計画等本業務に係る上位関連計画及び他市町村の先進事例を把握し整理する。

(2) 現地踏査

伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区周辺の現状を把握するため現地踏査を実施する。

(3) 既存資料調査

伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区を中心に景観計画区域における運用状況を把握するため、今までに届出のあった資料を整理し、本業務の基礎資料とする、

3. 現行景観形成基準の評価

上記までの調査結果に基づき、現行景観形成基準の評価を行う。

4. 課題の整理

現行景観形成基準の評価結果を踏まえ、景観計画の見直しにおける課題の整理を行う。加えて、前年度の伊賀市景観審議会専門部会でまとめた検討事項（別紙）を課題として整理する。

5. 景観計画及び景観形成基準の見直し方針の検討

(1) 景観計画の見直し方針の検討

課題の整理に基づき、下記(2)景観形成基準の見直し方針との整合性を図りながら、現行景観計画の見直しに関する基本的な考え方を検討する。

(2) 景観形成基準の見直し方針の検討

上記までの検討結果に基づき、現行景観形成基準の内容や範囲等についての見直しに関する基本的な考え方を検討する。検討に当たっては、今までの運用状況、景観審議会等での意見を踏まえ、検討を行う。

6. 住民意向調査

伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区の住民を中心に景観計画及び景観形成基準の見直し方針に対する意向調査のため郵送によるアンケート（対象者 1,000 名）を実施する。

7. 景観計画及び景観形成基準の見直し（素案作成）

(1) 景観形成基準の見直し

景観形成基準の見直し方針に基づき、現行の景観形成基準の内容等について、景観審議会等での意見、住民意向、及び現地の景観状況等を踏まえて景観形成基準を作成する。

(2) 景観計画の見直し

上記景観形成基準の見直しに基づき、景観計画の見直しを行う。

8. パブリックコメントの実施支援

景観計画及び景観形成基準の改定内容に関して本市が実施する住民向けパブリックコメントについて、意見に対する対応策の助言等の支援を行う。

9. 景観審議会の運営支援

伊賀市景観審議会等に必要な資料の作成や、会議への出席、議事録の作成を行う。なお、伊賀市景観審議会は 2 回、伊賀市景観審議会専門部会は 4 回の開催を想定する。

10. 地元説明会の開催支援

景観形成基準の見直し検討を行うため、地権者や地域住民を対象とした説明会を開催する。受注者は、当日の資料作成、運営、結果とりまとめを行い、開催数は 2 回程度を予定している。

11. 打合せ

打合せは、業務着手時、中間時 3 回、成果品納入時の計 5 回行うことを原則とするが、その他、疑義が生じた場合は、速やかに本市監督員と協議する。

IV 成果品

(1) 報告書	2 部
(2) 伊賀市景観計画書（配布用冊子、現冊子同等）	50 部
(3) 伊賀市景観計画の手引き（配布用冊子、現冊子同等）	50 部
(4) 業務完了までの会議録及び関係資料	一式
(5) 上記（1）から（4）の原稿等電子データ（CD-R : Word, Excel, PDF）	一式

○検討事項

【重点区域の見直し】

重点区域の区域設定について見直す必要がある。景観計画策定当時の町割りになっているため現状と相違があり、通りから奥まったところも範囲に含まれている。また、景観計画としてどの場所を保全していくのかを明確にし、区域の縮小も含め検討する必要がある。

【景観形成基準の見直し】

伊賀市全域を範囲とする伊賀市景観計画と城下町の一部を特に重点的に規制する伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画の両方それぞれの点で考える必要がある。
また景観形成基準の見直しに伴い、伊賀市景観計画の手引きも見直す必要がある。

【2つの景観計画の一本化】

重点区域や景観形成基準の見直しと関連するが、現在、2つある景観計画を一本化することを検討する。

・配置

建築物を建てる際に、軒や町並みの連続性を保つ配置で建築してもらうよう配慮する必要があるが、生活に車が必要なことや、公共下水道が整備されていないことで、建築物を後退させ前面に駐車場や浄化槽を造ることが多くなっている。

本来は、建築物を後退せずに建物内部に駐車場を設けたり、門や塀などを設置して修景するなどの対応が必要であるが、具体的な対応を示すガイドラインが不在であるため、コスト面も含めて施主の理解を得ることが難しい。

・色彩（マンセル値）

色彩について、色彩構成の割合やマンセル値が景観計画と合致しないことがある。ある程度柔軟な対応が必要である。

・太陽光発電、蓄電池

現景観計画には太陽光発電施設（設備）や蓄電池に特化した景観形成基準がなく、工作物の景観形成基準で判断しているため、景観形成基準を設ける必要があると考える。件数は、太陽光発電施設（設備）は比較的多く、蓄電池の問い合わせも数件ある。

・デジタルサイネージ

令和5年度問い合わせが2件あり、今後時代の流れから増えてくるものであることから新たに景観形成基準を設ける必要があると考える。今年度も既に数件問い合わせがある。

・眺望点

現景観計画には上野城への眺望景観の保全に関するガイドラインがあるが、策定後見直しがされておらず、明確に指導できる基準もないため作る必要がある。

【助成金交付要綱の見直し】

助成金について、重点風景地区で景観形成に寄与していると判断された場合等に、助成金を支出している。昨年2件、今年1件助成金の活用があったが、支出区域が主に重点風景地区だけということや、景観計画策定から年月が経ち景観計画に合致しない建築物等が多く、施主の意向もあるため助成金対象まで至っていないことが多い。財政部局との相談にはなるが、活用してもらえよう助成金の増額等を区域の変更と併せて考えていく必要がある。

【20世紀遺産 20選のまちづくり】

・丸之内エリアについて

平成29年12月に、日本イコモス国内委員会により「日本の20世紀遺産20選」が選定され、旧上野市庁舎を含む近代建築群「伊賀上野城下町の文化的景観」が「伝統と20世紀遺産の

対比・融合」を示すものの一つとして選ばれている。しかし、現景観計画では、丸之内エリアは重点区域から外れているため、新たなルールづくりが必要である。